

Gegenstand: Baurecht AV 03 - Prioritätenliste goldener Plan (Tischvorlage)
Vorlage: 2659/2018

Die Ausschussmitglieder erhalten eine Tischvorlage. Die Tischvorlage ist dieser Teilniederschrift beigelegt.

Herr Ableiter steht dem Vorhaben des AV 03 positiv gegenüber. Er hält die 17 Stellplätze statt der eigentlich 18 notwendigen Stellplätze für akzeptabel und spricht sich für die Befreiung aus.

Herr Neugebauer schließt sich den Aussagen von Herrn Ableiter an.

Herr Hinderberger appelliert an die Ausschussmitglieder dem Vorhaben zuzustimmen.

Dr. Wilke lobt das soziale Engagement des Vereins und spricht sich für das Vorhaben aus.

Herr Jaberg erklärt, das Vorhaben werde bei den Grünen kritisch diskutiert. Der Verein mache eine tolle Arbeit, aber es gebe auch andere Vereine, die sozial engagiert seien. Er unterstütze das Vorhaben, lege aber auch Wert darauf, dass es gerecht zugehe.

Frau Wöhlert spricht sich dagegen aus, weil die Parkplatzsituation nicht ausreichend sei, wenn beim FC 09, beim AV 03 und bei Thiele eine Veranstaltung sei.

Herr Hinderberger erklärt, die geplante Halle sei keine Veranstaltungshalle, sondern sei eine reine Schulungs- und Trainingshalle.

Herr Lehr verweist darauf, dass bei dem Verbandsligaspitzenspiel letzten Sonntag die Parkplatzsituation entspannt und der Parkplatz gegenüber dem AV 03 nicht belegt gewesen sei. Bei dieser großen Sportveranstaltung sei keine Problematik entdeckt worden.

Der Vorsitzende verweist auf das Schreiben der Verwaltung, das eine Befreiung in Aussicht stellt, wenn die Probleme abgearbeitet werden. Er stellt fest, dass der Bau- und Planungsausschuss die Stellplatzsituation deutlich mehrheitlich entspannt sieht. Die Frage der Ausgleichsfläche werde zum Thema, wenn abzusehen sei, ob die Halle auf den versiegelten Bereich gebaut werde oder nicht. Die Frage des Verkehrs- und Lärmschutzkonzeptes könne die zuständige Beigeordnete und künftige Oberbürgermeisterin abklären. Die Halle werde nicht für Veranstaltungen genutzt. Das mache es leichter auf ein Gutachten zu verzichten. Die grundstückrechtlichen Voraussetzungen seien damit im Wesentlichen geklärt. Die Befreiung könne in Richtung AV bestätigt werden. Er gehe davon aus, dass keine weitere Behandlung dieses Punktes in der Stadtratssitzung benötigt werde.

Dagegen werden keine Einwendungen erhoben.

Gegenstand: IV. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Schlangenwühl-Nord"
hier: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 2649/2018

Die Vorlage ist dieser Teilniederschrift beigelegt und Bestandteil des Beschlusses.

**Beschluss:
(bei 2 Enthaltungen):**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf der IV. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Schlangenwühl-Nord“ wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf der IV. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 013 E "Schlangenhühl-Nord, 1. Erweiterung"
hier: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 2650/2018

Die Vorlage ist dieser Teilniederschrift beigelegt und Bestandteil des Beschlusses.

**Beschluss
(bei 2 Enthaltungen)**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 E "Schlangenhühl-Nord, 1. Erweiterung" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gegenstand: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer, 2018“
hier:

- 1. Billigungsbeschluss: Zentrenkonzept, Ansiedlungsleitsätze, Sortimentsliste und Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung „Altes Bauhaus“**
 - 2. Beschluss: Trägerbeteiligung**
- Vorlage: 2657/2018**

Die Vorlage ist dieser Teilniederschrift beigelegt und Bestandteil des Beschlusses.

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Schuder vom Büro Stadt + Handel. Herr Schuder stellt das Einzelhandelskonzept vor.

Herr Ableiter ist mit dem Vollsortimenter im Süden von Speyer-Nord einverstanden, will aber, dass im Nordosten noch ein zweiter Vollsortimenter angesiedelt wird.

Herr Feiniler weist darauf hin, dass eine Nahversorgung gebraucht werde, wenn auf dem Kasernengelände einmal keine Erstaufnahmeeinrichtung mehr sei. Auf dem Standort „Waldseer Straße“ würde eine Grünfläche weggenommen. Er ist mit einer Nahversorgung im nördlichen Teil von Speyer-Nord einverstanden, empfiehlt jedoch einen anderen Standort zu suchen, z.B. auf dem Kasernengelände. Er kritisiert den Passus, der die Windthorststraße betrifft. Er vertritt die Auffassung, dass im Kern der Stadtteile eine ausreichende Nahversorgung gebraucht werde. Es sei Aufgabe der Politik dafür zu sorgen, dass der Kern eines Stadtteils aufgewertet werde, auch mit Einzelhandel. Der Abschnitt, der die Windthorststraße betrifft, sollte deshalb nochmal überarbeitet werden, weil auch dort eine ausreichende Nahversorgung gebraucht werde.

Dr. Wilke erklärt, alle im Stadtrat wüssten, dass die Nahversorgung in Speyer-Nord mehr als unbefriedigend sei. Der Nettomarkt sei zu wenig. Bei der jetzigen Siedlungsstruktur von Speyer-Nord sei ein Rewe am Stadtausgang kurz vor der Autobahn nicht optimal und auch das Bauhaus sei randständig zu Speyer-Nord. Das sei der Ausgangspunkt gewesen, wo man gesagt habe, es müsse über das Einzelhandelskonzept versucht werden, ein kompliziertes Zielabweichungsverfahren zu vermeiden. Ein neues, flächendeckendes Einzelhandelskonzept für die ganze Stadt liege jetzt vor. Herr Feiniler habe völlig zu Recht die Windthorststraße angesprochen. Die ganze Versorgung im Vogelgesang sei kaum besser als die in Speyer-Nord. An dem Konzept sei unbefriedigend, dass es im Grunde den Status Quo festschreibe. Er frage nach dem innovativen Ansatz des Konzeptes. Die Versorgungswidmung der Innenstadt sei verkleinert, in diesem Zusammenhang sei das Wort Rechtssicherheit gebraucht worden, d.h. was man bisher im Einzelhandelskonzept gehabt habe, wäre in einem Gerichtsverfahren vielleicht gar nicht haltbar gewesen. In Speyer-Nord werde das Bauhausgelände entwickelt, aber es werde auch ein Vorbehalt zugunsten eines Vollsortimenters gebraucht, für den Moment, wenn auf dem Kasernengelände und auf den freien Flächen Richtung Otterstadt eine Siedlungsstruktur entstehe. Dann dürfe kein Einwand kommen, mit dem Einzelhandelskonzept sei das für alle Zeiten ausgeschlossen. Diesen Vorbehalt gebe er für die CDU zu Protokoll.

Herr Schuder antwortet, wenn man gleichzeitig mit dem Bauhausgelände noch den Standort Waldseer Straße realisieren würde, würde man dadurch den Nettomarkt abschließen. Das habe man vermeiden wollen. In der Windthorststraße fehle das Einwohnerpotential für den standardisierten Lebensmitteleinzelhandel. Aus fachlicher Sicht werde sich im standardisierten Lebensmitteleinzelhandel in den nächsten Jahren in der Windthorststraße nichts bewegen. Zum Thema Rechtssicherheit bemerkt er, die Rechtsprechung im Einzelhandel entwickle sich ständig fort, es gebe ständig Streitfälle, die bis vor die höchsten Gerichte gingen. Wenn so ein Konzept fortgeschrieben werde, müsse es an die Rechtsprechung angepasst werden. Das sei nicht nur bei der Nahversorgung, sondern insbesondere auch bei der Innenstadt gemacht worden. Dieser sehr große Bereich, der städtebaulich funktional nicht wirklich zusammenhänge, sei kleiner gezogen worden, damit es nicht beim ersten Klagefall scheitere. Wenn man einen Standort finde, in dem man die Nahversorgung voran bringen könne, dann stehe das Konzept nicht entgegen, weil es Öffnungsklauseln habe.

Herr Ableiter widerspricht der Einschätzung der Situation in Speyer-Nord und vertritt die Auffassung, dass der Nettomarkt durch einen zweiten Vollversorger nicht gefährdet sei. Er erklärt, die BGS trage die Nrn. 1, 3 und 4 der Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse (Vorlage S. 3) mit, Nr. 2 werde abgelehnt. Er möchte die Träger öffentlicher Belange ohne Nr. 2 beteiligen.

Dr. Wilke schlägt vor, in Nr. 2 statt „wird nicht weiter verfolgt“ „wird vorläufig nicht weiter verfolgt“ zu schreiben.

Der Vorsitzende sagt zu, diese Änderung aufzunehmen.

Beschluss:
(bei 1 Gegenstimme)

Der Bau- und Planungsausschuss billigt die Inhalte des Entwurfs zum Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer (vgl. Anlage 1), mit der Maßgabe, dass in Ziffer 2, Satz 1 der Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse (Vorlage S.3) zwischen den Worten „Waldseer Straße“ und „nicht“ das Wort „vorläufig“ eingefügt wird.

Er stimmt insbesondere der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und den Ansiedlungsleitsätzen, der Sortimentsliste sowie dem Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung „Altes Bauhaus“ zu.

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt auf dieser Grundlage die Träger öffentlicher Belange, insbesondere auch die SGD-Süd zu beteiligen.

Der Vorsitzende dankt Herrn Schuder.

26. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Speyer am 18.09.2018

Niederschrift des Tagesordnungspunktes Nr. 5

Gegenstand: Information über die Projektfortführung "Stadtumbau Kernstadt Nord"
Vorlage: 2658/2018

Die Vorlage ist dieser Teilniederschrift beigelegt.

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

Gegenstand: Energiebericht 2017
Vorlage: 2656/2018

Die Vorlage ist dieser Teilniederschrift beigelegt.

Die Fraktionen erhalten ein gedrucktes Exemplar des Energieberichtes in Papierform, im Übrigen steht er im Ratsinformationssystem online zur Verfügung und ab nächster Woche im Internet.

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt den Energiebericht 2017 zustimmend zur Kenntnis.

Gegenstand: Bericht von der letzten Gestaltungsbeiratssitzung

Herr Reif berichtet:

Im öffentlichen Teil habe es den Punkt Jugendherberge als Wiedervorlage aus der ersten Sitzung gegeben. Damals seien die Ausformung des Baukörpers, die farbliche Gestaltung der Fassade und die Gestaltung des Freibereichs kritisiert worden. Man sei mit der Wegeführung und der Wegesituation nicht ganz zufrieden gewesen. Für die zweite Sitzung sei ein neuer Entwurf vorgelegt worden. Die Fassadengliederung habe sich verändert, was die Fensteranordnung betreffe, und es habe sich die farbliche Gestaltung der Fassade geändert. Durch die Betonung des unteren Bereichs sei eine geerdete Sockelzone geschaffen worden. Das Gebäude stehe jetzt quasi gefühlt fester auf dem Boden. Nach oben werde es etwas leichter und wirke dadurch nicht mehr so massiv und so hoch wie im ersten Entwurf. Weiterhin sei die Umgestaltung des Außenbereiches begrüßt worden. Die Anordnung der Stellplätze und die Wegeführung seien etwas verändert worden, sodass etwas mehr Freibereich für die Jugendherberge entstanden sei. Mit der Einfriedung sei man in der letzten Sitzung ebenfalls unzufrieden gewesen. Die Jugendherberge habe deutlich gemacht, dass das ganze Betriebsgelände aus betriebstechnischen und aus versicherungstechnischen Gründen mit einem Zaun zu versehen sei. Man habe nochmal gemeinsam überlegt. Jetzt sei man im Gespräch, den Zaun zu begrünen und etwas herab zu nehmen, sodass er nicht mehr als massives Hindernis gesehen werde. Insgesamt seien die Verbesserungen positiv gesehen worden. Der Gestaltungsbeirat habe ein positives Votum erteilt und wünscht auch keine Wiedervorlage mehr. Der Bauantrag werde mit diesen Nachbesserungen genehmigt.

Im öffentlichen Teil sei noch der Punkt Hafenstraße gewesen, der aber wegen Erkrankung des Vortragenden auf die nächste Sitzung verschoben werden musste.

Aus dem nichtöffentlichen Teil gebe es eine neue Entwicklung des Seppelskastens zu erwähnen. Da mittlerweile etwas in der Presse gestanden habe, könnten auch dazu ein paar Punkte gesagt werden, ansonsten sei vereinbart worden, dass nichtöffentliche Punkte nicht öffentlich bleiben. Das Siedlungswerk sei mit der Entwicklungsaufgabe betraut worden. Seitens des Bistums sei geplant, dass dieses Gebäude an der Bahnhofstraße erhalten bleiben und für Büros und Wohnungen umgenutzt werden solle. Bei dem Trakt, der sich an der Oberen Langgasse entlangziehe, hätten die Untersuchungen ergeben, dass die Statik dann doch nicht mehr so fest sei, wie es erscheine. Das Gebäude sei relativ massiv, aber die Decken seien von der Lastaufnahme nicht geeignet für größere Wohneinheiten. Deswegen werde dieser Gebäudeteil wahrscheinlich abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Der hintere, sich anschließende Bereich mit der heutigen Kapelle, werde ebenfalls abgebrochen und in dem Bereich entstehe dann ein Neubau. Das sei auch alles sehr positiv mitgetragen seitens des Gestaltungsbeirats. Kritikpunkt sei hier hauptsächlich die Fassade des Neubaus. In Vorgesprächen mit der Denkmalpflege und mit der Stadtbildpflege sei mit dem Architekten eine eher modernere Formensprache vereinbart worden, sodass ganz klar werde, was Altbestand und was ist neuer Bestand sei. Seitens des Gestaltungsbeirates werde das grundsätzlich mitgetragen, allerdings sei die vorgelegte Fassadenlösung doch zu unruhig gewesen. Es sei dahin beraten worden, das etwas ruhiger, mit größeren

Nutzflächen zu gestalten. Die Fassade werde nochmal überarbeitet und dann nochmal vorgelegt.

Das Bistumshaus sei eine Wiedervorlage im nichtöffentlichen Teil gewesen. An der Großen Himmelsgasse/Greifengasse sei geplant gewesen eine Stellplatzanlage zu bauen. Der Abbruch des Gebäudes entlang der Greifengasse sei vorgesehen gewesen. Das sei in der ersten Sitzung des Gestaltungsbeirates kritisiert worden, weil dort diese Raumkante weggefallen wäre. Jetzt habe man immer noch den Abbruch dieses Gebäudes, allerdings werde ein Neubau entstehen. Dieser Neubau werde im UG und im EG eine Stellplatzanlage beinhalten und in den beiden OG würden Wohnungen installiert werden, sodass man da die räumliche Fassung am Eck wieder habe. Stadtbildprägend gehe da letztendlich nichts verloren, sondern der Stadtraum werde weiterhin so bleiben wie er heute ist. Gleichzeitig habe man eine sehr gute Lösung für die Stellplatzanlage.

Gegenstand: Verschiedenes

Der Vorsitzende berichtet, dass es nochmals Diskussionen bezüglich des Industriedhofes gegen habe, insbesondere mit der Landesdenkmalpflege. Herr Krinke und Frau Kören hätten nochmal eine Begehung gemacht. Nachdem bisher seitens der Landesdenkmalpflege keine Unterschutzstellung erfolgt sei, würden jetzt nochmals sowohl das Stadtbild, das Quartiersbild, als auch die Einzelobjekte sehr intensiv und einzeln untersucht.

Der Vorsitzende informiert, Herr Hinderberger habe Kritik an einem Bauvorhaben mit 4 Reihenhäusern im Birkenweg 13 geübt. Herr Hinderberger erläutert, anstelle des Siedlungshauses seien 4 Reihenhäuser in den hinteren Teil des Geländes gebaut worden. Da müsste es eine riesige Befreiung gegeben haben. Die Häuser passten dort überhaupt nicht hin, der Charakter gehe kaputt. Er frage sich, wieso hier nur beide Nachbarn unterschreiben mussten und im Lärchenweg alle. Der Vorsitzende antwortet, mit dem Bauherrn sei darüber geredet worden. Er habe zunächst 2 Doppelhäuser bauen wollen, dabei wäre es zu einer riesigen Überschreitung des Baufensters gekommen. Die Verwaltung habe daraufhin eine Umplanung gefordert, woraufhin er sich an den Bebauungsplan gehalten habe und ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten errichten wollte. Das wäre laut Bebauungsplan tatsächlich zulässig, aber arg massiv gewesen. Im Wege eines Kompromisses habe man sich einigen können, dass eine Baugrenzüberschreitung von 3,70 m befreit werde. Die Verdichtung sei um 50% gegenüber dem baurechtlich zulässigen reduziert worden, von 8 Wohneinheiten auf 4. Dafür habe man die Kröte geschluckt, dass sozusagen um 90 Grad gedreht und die Reihenhäuser reingesetzt würden. Auch deswegen seien nicht so viele Unterschriften wie im Lärchenweg zur Befreiung gebraucht worden, weil es nur die 3,70 m Überschreitung gebe. Demzufolge sei die Befreiung genehmigt worden.

26. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Speyer am 18.09.2018



26. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses 18.09.2018 **Hansjörg Eger**

Hinweis: Diese Seite bitte nicht löschen! Enthält wichtige Seriendruck-Platzhalter für das Gesamtdokument!